

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO CENTROS DE SALUD INS

INFORME TRIMESTRAL

II Trimestre 2026



INS INVERSIONES

SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN



01**CARACTERÍSTICAS
DEL FONDO****02****INFORME DE LA
ADMINISTRACIÓN****03****INFORME DE
GESTIÓN****04****ESTRUCTURA DE LA
CARTERA
INMOBILIARIA****05****INDICADORES
COMPARATIVOS DE
GESTIÓN Y RIESGO****06****NOTAS
IMPORTANTES PARA
EL INVERSIONISTA****INFORMACIÓN DE LAS PARTICIPACIONES**

- Moneda del Fondo: USD\$ dólares americanos.
 - Plazo de vencimiento: Indefinido.
 - Número de participaciones autorizadas: 45,000 (cuarenta y cinco mil)
 - Número de participaciones colocadas y en circulación: 16,966
 - Valor de participación al 30/06/2026: USD \$1,745.02
 - Precio de mercado según proveedor de precios PIPCA: \$1,700.00
- Precio de la participación de la última negociación en mercado secundario: Fecha 06/10/2025, precio USD \$1,700.00.
- Código ISIN: CRINSSFL0119.

“Antes de invertir solicite el prospecto del fondo de inversión.”

Informe trimestral

Abril –Junio 2026

1.CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

Tipo de fondo: Cerrado

El Fondo de Inversión Inmobiliario Centros de Salud INS es un fondo cerrado, por lo cual no redime o recompra las participaciones de los inversionistas. Los inversionistas que deseen redimir sus recursos invertidos en el fondo deberán recurrir a vender sus participaciones en el mercado secundario.

Objetivo del Fondo: Ingreso.

El fondo distribuye mensualmente sus rentas líquidas, entendidas como la suma de rentas por concepto de alquileres e intereses percibidos, una vez deducidos los gastos del Fondo en que se deba incurrir y el monto de las reservas aprobadas por el Comité de Inversiones.

Monto Mínimo de la participación (Valor nominal):

Para este fondo, el monto mínimo de inversión es igual a una participación, cuyo valor nominal es USD \$1.000.

Nombre del custodio:

INS Valores Puesto de Bolsa

Fecha de autorización:

Autorizado para emitir oferta pública el 12 de mayo 2025, mediante resolución SGV-R-64-2025

Calificadora de riesgo:

MOODY'S LOCAL

Calificación de riesgo:

Calificación: AA.cr

Perspectiva: Estable.

Evaluación del riesgo de mercado: MRA3.cr

Fecha de emisión ultima calificación: 31/03/2026

AA.cr: Emisores o emisiones calificados en AA.cr con una calidad crediticia muy fuerte en comparación con otras entidades y transacciones locales.

MRA3.cr: Los fondos evaluados en MRA3.cr tienen una sensibilidad moderada a los cambios en las tasas de interés y otras condiciones del mercado.

Perspectiva Estable: Una perspectiva estable indica una baja probabilidad de cambio de la calificación en el mediano plazo.

2. INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN

El Fondo de Inversión Inmobiliario Centros de Salud INS cierra el segundo trimestre del 2026 manteniendo el enfoque en la consolidación de activos generadores de renta y en la distribución de beneficios con periodicidad mensual para sus inversionistas.

2.1 Activo administrado

Al 30 de junio del 2026, el Fondo de Inversión Inmobiliario Centros de Salud INS reporta activos totales por USD\$42.55 millones y activos netos por USD \$29.60 millones.

2.2 Rendimientos del Fondo

2.2.1 Rendimiento Líquido

Al cierre de marzo del 2026, el rendimiento líquido del Fondo se ubicó en 15.75%. En términos comparativos, el rendimiento líquido del fondo superó ampliamente en 12.52 puntos porcentuales al promedio de la industria de fondos inmobiliarios a junio del 2026, el cual se situó en 3.23%.

2.2.2 Rendimiento Total

Por su parte, el rendimiento total del fondo al 30 de junio del 2026 alcanzó un 12.46%, también superando el rendimiento total del promedio de la industria, que se ubicó en 3.77% al cierre del período y una diferencia de 8.69 puntos porcentuales.

2.3 Valoración de los inmuebles

De conformidad con el calendario de valoración establecido en acatamiento de la normativa, los activos que conforman el portafolio inmobiliario del fondo serán valorados en el mes de agosto del 2026.

2.4 Ocupación del portafolio de inmuebles

Al cierre del segundo trimestre del 2026, el Fondo mantiene un portafolio compuesto por dos activos inmobiliarios, con un nivel de ocupación del 100%.

2.5 Alquileres por cobrar y deterioro de los activos.

Al 30 de junio del 2026, el saldo de alquileres por cobrar del Fondo de Inversión Inmobiliario Centros de Salud INS No Diversificado asciende a USD \$405 mil. Este saldo obedece a la modalidad de pago por mes vencido establecida en los contratos de arrendamiento de los inmuebles. A la fecha no se reportan eventos de atrasos o incobrabilidad.

2.6 Operaciones de crédito del fondo

El Fondo Inmobiliario Centros de Salud INS mantiene una operación de crédito de largo plazo con una entidad bancaria nacional, con un saldo de USD\$10,44 millones al 30 de junio de 2026. Durante el período, se amortizó un monto de USD\$63,779.30, en el marco de un proceso gradual de reducción del endeudamiento conforme la estrategia de gestión de las obligaciones de crédito del fondo.

2.7 Distribución de dividendos

Durante el presente trimestre, el Fondo realizó tres distribuciones de dividendos. En el cuadro siguiente se detalla el monto pagado por participación en cada uno de los meses correspondientes a dichas distribuciones.

Cuadro 1 Distribución de excedentes

Fecha de corte	Fecha de distribución	Concepto	Monto
30/04/2026	07/05/2026	Renta liquida al mes de abril del 2026	\$10.00

31/05/2026	04/06/2026	Renta líquida al mes de mayo del 2026	\$9.84
30/06/2026	09/07/2026	Renta líquida al mes de junio del 2026.	\$11.37

Fuente: elaboración propia con datos de la contabilidad del Fondo.

3. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ECONÓMICA, LEGAL Y OPERATIVA EN GENERAL DURANTE EL TRIMESTRE.

3.1 Informe Económico – Abril y Junio 2026

Durante el segundo trimestre 2026, la economía mundial se ha desarrollado en un entorno de elevada incertidumbre, asociado principalmente a las tensiones geopolíticas en Oriente Medio. Esta situación ha generado incrementos en los precios de materias primas, especialmente energéticas, mayores presiones inflacionarias y una moderación en el crecimiento del comercio internacional. No obstante, la inversión vinculada al desarrollo de la inteligencia artificial y la resiliencia mostrada por el sector servicios continúan respaldando la actividad económica global.

Las perspectivas de crecimiento económico continúan siendo positivas, aunque moderadas. Los principales organismos internacionales mantienen estimaciones divergentes para la economía mundial. El Banco Mundial presenta el escenario más conservador, con una expansión de 2,5%, mientras que el Fondo Monetario Internacional proyecta un crecimiento de 3,1% y la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) estima una tasa cercana a 3,0%.

Entre los principales riesgos para el crecimiento global destaca la persistencia de los conflictos geopolíticos en Oriente Medio, los cuales han mantenido presión sobre los precios internacionales del petróleo, la energía y algunos insumos agrícolas. Asimismo, se observa una creciente fragmentación comercial y geoeconómica que podría afectar los flujos de comercio e inversión a nivel internacional. A ello se suman los elevados niveles de endeudamiento en diversas economías y la incertidumbre relacionada con la velocidad de adopción y el impacto económico de las nuevas tecnologías asociadas a la inteligencia artificial.

Por otra parte, los organismos multilaterales coinciden en que el proceso de desinflación observado durante 2024 y 2025 ha perdido dinamismo en el transcurso de 2026, debido principalmente al aumento en los costos energéticos y a las presiones derivadas de factores geopolíticos. Como resultado, la inflación global continúa ubicándose por encima de los objetivos establecidos por varios bancos centrales, lo que ha llevado a las autoridades monetarias a mantener una postura prudente respecto a la flexibilización de sus políticas monetarias.

3.2 Economía Nacional

Balanza Comercial y Comercio Exterior

A mayo de 2026, la balanza comercial de bienes registró un déficit de US\$1.370 millones, equivalente al 1,2% del PIB, cifra ligeramente inferior al 1,3% del PIB observado durante el mismo período de 2025. Esta mejora respondió a un crecimiento de las exportaciones de 6,0%, levemente superior al incremento de 5,9% registrado por las importaciones.

El dinamismo de las exportaciones estuvo impulsado principalmente por el sector manufacturero, tanto en el régimen definitivo como en el régimen especial. Destacó el crecimiento de las ventas externas de productos industriales, incluyendo implementos médicos, conductores eléctricos de cobre, tubos de acero, alcohol y componentes para equipos fotográficos. En contraste, las exportaciones agrícolas mostraron una disminución, particularmente las asociadas a la producción de piña. Por destino, las exportaciones dirigidas a Asia registraron el mayor crecimiento, con una expansión de 39,7%, seguidas por Europa con un incremento de 5,8%, mientras que las exportaciones hacia Norteamérica presentaron una leve contracción de 0,5%.

Por su parte, las importaciones aumentaron tanto en el régimen definitivo como en el régimen especial. En el régimen definitivo, el crecimiento estuvo asociado principalmente a una mayor adquisición de materias primas y bienes de capital, incluyendo maquinaria agrícola y equipos tecnológicos para procesamiento de datos. En contraste, las compras de bienes de consumo registraron una reducción, especialmente en categorías como vehículos y teléfonos inteligentes. En el régimen especial, el aumento de las importaciones estuvo vinculado a mayores compras de materias primas para la industria médica, bienes de capital y productos de consumo requeridos para procesos productivos especializados.

Un elemento relevante durante el período fue el incremento en la factura petrolera, que alcanzó US\$304 millones, registrando un aumento interanual de 92,5%. Este comportamiento obedeció tanto a un incremento de 8,0% en el volumen importado como a un aumento de 78,1% en el precio promedio de los hidrocarburos. Como resultado, el precio promedio de importación se ubicó en US\$137,3 por barril, significativamente superior al observado un año antes.

A pesar del encarecimiento de la factura energética, el desempeño de las exportaciones de manufactura y el crecimiento de las actividades productivas de alto valor agregado permitieron mantener una posición externa relativamente estable. No obstante, la evolución de los precios internacionales de la energía continúa representando un factor de riesgo para la balanza comercial y para las expectativas de inflación, elementos que son relevantes para el comportamiento de los mercados financieros y las decisiones de inversión durante los próximos meses.

Finanzas Públicas

Al cierre de marzo de 2026, las finanzas del Gobierno Central continuaron reflejando una posición relativamente sólida, aunque con resultados ligeramente menos favorables que los observados en el mismo período del año anterior. El resultado primario registró un superávit equivalente al 0,5% del PIB, mientras que el déficit financiero se ubicó en 0,8% del PIB.

La evolución de los indicadores fiscales estuvo influenciada principalmente por una disminución de 4,4% en la recaudación tributaria. Este comportamiento respondió a menores ingresos provenientes del impuesto a la propiedad de vehículos, los impuestos sobre combustibles, tributos aduaneros, impuesto al valor agregado (IVA) interno, impuesto sobre la renta e impuesto selectivo de consumo, lo que limitó el crecimiento de los ingresos corrientes del Gobierno.

Por el lado del gasto, el gasto total registró una reducción interanual de 0,4%, mientras que el gasto primario aumentó 0,3%, impulsado principalmente por mayores erogaciones en remuneraciones, inversión pública y adquisición de bienes y servicios. No obstante, la disminución observada en las transferencias corrientes y en el pago de intereses de la deuda permitió compensar parcialmente dichas presiones, generando un ahorro cercano a ₡11 mil millones respecto al mismo período del año anterior.

En materia de endeudamiento, el mantenimiento de un superávit primario contribuyó a contener las necesidades de financiamiento del Gobierno Central; sin embargo, la relación deuda pública respecto al Producto Interno Bruto aumentó de 57,0% a 59,2%. Este comportamiento refleja un crecimiento del saldo de la deuda superior al observado durante el mismo período de 2025, principalmente asociado a las necesidades de refinanciamiento y a la dinámica propia de la deuda pública.

A pesar de este incremento, la continuidad de los superávits primarios y el compromiso con la consolidación fiscal han contribuido a mantener la confianza de los inversionistas en la sostenibilidad de las finanzas públicas. Este factor ha favorecido una adecuada demanda por instrumentos soberanos en el mercado local, apoyando la estabilidad de las curvas de rendimiento y las condiciones de financiamiento observadas durante el período.

Política Monetaria y Mercado Cambiario

Para el mes de mayo la Junta Directiva del Banco Central de Costa Rica decidió reducir la tasa de política monetaria en 25 puntos base, para ubicarla en 3.25% anual. Para esta decisión el Banco consideró¹:

- a. Esta decisión responde a la evolución reciente de la inflación, sus perspectivas y a la valoración de los riesgos internos y externos, en un contexto de elevada incertidumbre.
- b. En el entorno internacional, persiste la incertidumbre sobre la magnitud y la duración de los efectos económicos del conflicto en Oriente Medio. Esto ha incrementado los precios internacionales de materias primas, en especial el petróleo, fertilizantes y algunos alimentos, lo que genera presiones sobre la inflación y afecta las perspectivas de crecimiento global. Ante esta situación, la mayoría de los bancos centrales han optado por mantener sus tasas de referencia.
- c. La actividad económica interna crece a tasas relativamente altas, sin señales de presiones inflacionarias por demanda; el mercado laboral registra bajas tasas de desempleo y subempleo; las condiciones monetarias actuales no han limitado el crecimiento económico, y el crédito al sector privado y la liquidez crecen sin generar presiones inflacionarias más allá de la meta de inflación.

El mercado cambiario costarricense continuó mostrando una amplia disponibilidad de divisas, impulsada

¹ https://www.bccr.fi.cr/publicaciones/DocPoliticaMonetariaInflacin/ComunicadoPoliticaMonetaria_03-2026.pdf

principalmente por el ingreso de recursos provenientes del turismo, las exportaciones de bienes y servicios, la inversión extranjera directa y la conversión de financiamiento externo por parte del sector público. Esta combinación de factores ha mantenido una presión persistente hacia la apreciación del colón y ha contribuido a la estabilidad observada en el mercado cambiario.

Durante el segundo trimestre de 2026, el mercado cambiario se caracterizó por una marcada fortaleza de la moneda local. El tipo de cambio permaneció cercano a los ₡450 por dólar, niveles que reflejan la abundancia de oferta de divisas y las condiciones favorables de liquidez externa presentes en la economía costarricense. Este comportamiento ha favorecido el desempeño de los portafolios denominados en colones y ha reducido las expectativas de depreciación cambiaria en el corto plazo.

No obstante, tras el proceso de apreciación observado durante los últimos años, el tipo de cambio parece ubicarse en niveles más consistentes con un escenario de estabilización que con nuevas apreciaciones significativas. En este contexto, los participantes del mercado mantienen una perspectiva más cautelosa respecto a la evolución futura de la moneda local, considerando tanto factores internos como externos que podrían modificar la dinámica actual.

Entre los elementos que podrían moderar o revertir parcialmente la tendencia observada destacan una eventual recuperación de la demanda de dólares por parte de importadores y empresas con obligaciones en moneda extranjera, cambios en la política monetaria internacional —particularmente en Estados Unidos—, un incremento en las amortizaciones de deuda externa por parte del sector público y privado, así como posibles intervenciones del Banco Central de Costa Rica orientadas a reducir movimientos cambiarios excesivos y preservar la estabilidad del mercado.

Desde la perspectiva de inversión, el comportamiento del tipo de cambio ha continuado favoreciendo los instrumentos denominados en colones, especialmente en un entorno de tasas de interés estables y elevada liquidez doméstica. Sin embargo, la permanencia de riesgos externos y la posibilidad de ajustes en las condiciones financieras internacionales justifican mantener una adecuada diversificación entre monedas y un monitoreo constante de la exposición cambiaria de los portafolios.

Inflación

La inflación continúa siendo uno de los aspectos más particulares de la economía costarricense. A diferencia de lo observado en la mayoría de las economías de la región, donde las presiones inflacionarias persisten, Costa Rica mantiene niveles de inflación por debajo del rango meta establecido por el Banco Central de Costa Rica (BCCR).

Al cierre de junio de 2026, la inflación acumulada se ubicó en -0,32%, manteniéndose por debajo del objetivo de mediano plazo definido por el BCCR de $3\% \pm 1$ punto porcentual. Este comportamiento responde, principalmente, a la apreciación del colón frente al dólar, la reducción en los precios de algunos bienes importados y la moderación observada en diversos componentes del índice de precios al consumidor. Asimismo, la inflación subyacente continúa reflejando una ausencia significativa de presiones de demanda interna.

No obstante, las expectativas apuntan a una normalización gradual de la inflación durante la segunda mitad del año. El Banco Central estima que la variación interanual de los precios retornará al rango meta en los próximos cinco o seis meses, conforme se incorporen los efectos del incremento en los precios internacionales de algunas materias primas, especialmente energéticas, y se disipen los factores transitorios que han mantenido la inflación en niveles inusualmente bajos.

4. ESTRUCTURA DE LA CARTERA INMOBILIARIA

4.1 Comisiones del fondo

Cuadro 2
Comisiones del Fondo vs Mercado, 30 junio 2026

Tipo de Comisión	FI Inmobiliario Centros de Salud INS Jun-26	Industria Jun-26
Comisión de Administración	1.00%	1.11%
Comisión de Custodia		
Comisión Agente Colocador		
Subtotal Comisiones	1.00%	1.11%
Comisión pagada al Puesto de Bolsa		
Total de Comisiones	1.00%	1.11%

Fuente: construcción propia con datos de la SUGEVAL

4.2 Participación por inmueble

Cuadro 3
Participación por inmueble respecto al Activo Inmobiliario
(Por participación porcentual de valor en libros)
30 de junio 2026

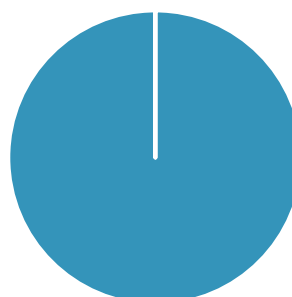
Inmueble	Valor relativo
Centro de Salud Referencial INS Cartago	54.85%
Centro de Salud Referencial INS Guadalupe	45.15%
TOTAL, ADMINISTRADO	100%

Fuente: elaboración con datos propios

4.3 Ingresos por actividad

Gráfico 1 Concentración de Ingresos por Sector Económico
30 de junio 2026

Sector Económico



■ Sector Salud

Fuente: elaboración con datos propios

5. INDICADORES COMPARATIVOS DE GESTIÓN Y RIESGO

5.1 Comparativo de rendimientos FI Inmobiliario Centros de Salud INS vs. Industria

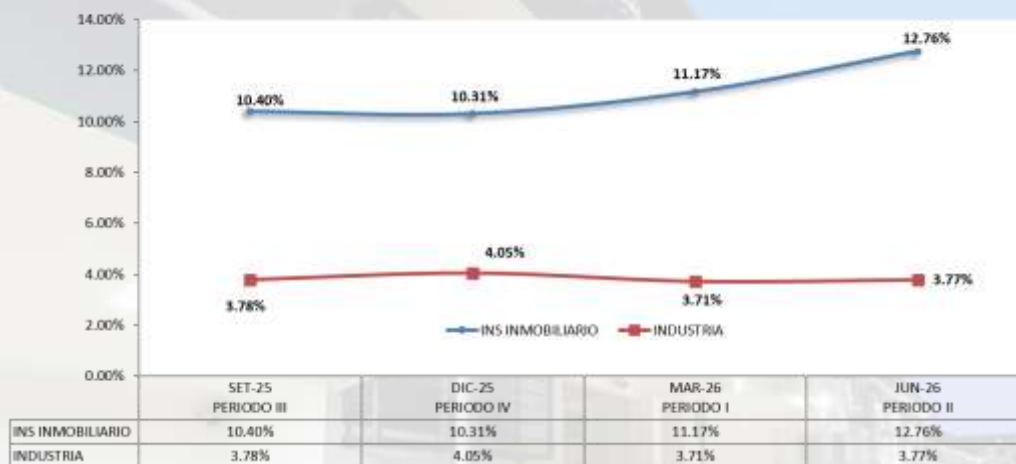
Cuadro 4
Rendimiento Total y Líquido Últimos 12 meses
FI Inmobiliario Centros de Salud INS vs. Industria
Al 30 de junio del 2026

Tipo de rendimiento	FI Inmobiliario Centros de Salud INS ND	Industria
	Jun-2026	Jun-26
Total	12.76%	3.77%
Líquido	15.75%	3.26%

Fuente: <https://www.insinversiones.com/>, SUGEVAL.

5.2 Comparativo de rendimientos TOTAL del FI Inmobiliario Centros de Salud INS vs. Industria

Gráfico 2
Rendimiento Total Últimos 12 meses, 30 de junio 2026
Comparativo FI Inmobiliario Centros de Salud INS vs Industria



Fuente: elaboración con datos propios y SUGEVAL

5.3 Comparativo de rendimiento LÍQUIDO FI Inmobiliario Centros de Salud INS vs. Industria

Gráfico 3
Rendimiento Líquido Últimos 12 meses, 30 de junio 2026
Comparativo FI Inmobiliario Centros de Salud INS ND vs. Industria



Fuente: elaboración con datos propios y SUGEVAL.

5.4 Indicadores de Gestión y Riesgo

Cuadro 4
Indicadores de Riesgo y de Gestión
30 de junio 2026

Indicador de Riesgo	Indicador de Riesgo	Inmobiliario Centros de Salud INS	Industria
		Jun-26	Jun-26
Coeficiente de Obligación frente a terceros (Endeudamiento).		30.43%	26.65%
Porcentaje de Ocupación		100%	70.81%
Morosidad (Con más de un mes atrasado)		0%	n.d.

Fuente: elaboración con datos propios.

5.5 Administración de los Riesgos

Para la Gestión de Riesgos en el Fondo Inmobiliario Centros de Salud INS se han establecido seguimientos por parte de la Unidad de Riesgos de INS Inversiones SAFI S.A, los cuales son presentados en el Comité de Riesgos Corporativos y en la Junta Directiva, dentro de los riesgos que se brinda seguimiento destacan:

5.5.1 Riesgo de Siniestros

Con el objetivo de reducir la exposición a este riesgo, se tiene suscrita con el INS una póliza “Todo riesgo” que cubre la totalidad de la cartera inmobiliaria del fondo.

5.5.2 Riesgo de Morosidad

Para el cierre del segundo trimestre del 2026, no existe riesgo de morosidad que pueda materializarse en el corto plazo, ya que el fondo cuenta con un único inquilino del sector público, el cual cancela de acuerdo con el presupuesto anual aprobado. Cabe resaltar que los inquilinos del sector público son los de menor riesgo en cuanto a morosidad.

Es importante mencionar que la gestión oportuna de cobro se refleja en el rendimiento del inversionista y el Fondo Inmobiliario Centros de Salud INS se caracteriza por tener bajos niveles de morosidad, en específico con el fondo, todos los pagos se han realizado oportunamente. Por su parte, la Unidad de Riesgos mantiene un constante seguimiento de las rentas pendientes e informa al Comité de Riesgos Corporativo y a la Junta Directiva sobre el estado de los pagos por parte del inquilino.

5.5.3 Riesgo de Desocupación

Una estrategia planteada por el fondo es el énfasis en el tipo de inquilino, de acuerdo con lo establecido en el prospecto, el fondo se compone únicamente de dos inmuebles, los cuales están 100% ocupados por el mismo inquilino. Con el fin de cumplir con la gestión de este riesgo, se cuenta con monitoreos constantes con la administración para detectar riesgos emergentes que pudieran afectar el desempeño del fondo.

5.5.4 Riesgo de Concentración por Inmuebles

El fondo se encuentra expuesto a una concentración por inmuebles, debido a que el prospecto establece que el fondo será exclusivo para dos edificios, la concentración se establece en Grado 2 según Herfindahl; el cual se encuentra alineado al apetito de riesgo de los inversionistas.

5.5.5 Riesgo de Concentración por Inquilinos

Al igual que el Riesgo de Concentración por Inmuebles, el fondo cuenta con un único inquilino, por lo que esta concentración se establece en 100%; estos niveles forman parte del apetito de riesgo de los inversionistas y por las características del fondo, no se visualizan cambios en el corto o mediano plazo.

NOTAS IMPORTANTES PARA EL INVERSIONISTA

“Antes de invertir solicite el prospecto del fondo de inversión.”

“La autorización para realizar oferta pública no implica una opinión sobre el fondo inversión ni de la sociedad administradora. La gestión financiera y el riesgo de invertir en este fondo de inversión no tienen relación con los de entidades bancarias o financieras u otra entidad que conforman su grupo económico, pues su patrimonio es independiente.”

“Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro.”

“La autorización para realizar oferta pública no implica calificación sobre la bondad de las participaciones del fondo de inversión ni sobre la solvencia del fondo o de su sociedad administradora.”

Este reporte tiene propósitos informativos únicamente y, por lo tanto, no constituye una solicitud u oferta para su compra o venta.

Si desea contactarnos o tener más información, nos puede contactar al teléfono 2284-8166, o escribirnos a inssafi@insinversiones.com o bien visitarnos en www.insinversiones.com con gusto le atenderemos.

En caso de alguna inquietud, queja o denuncia puede realizarla en nuestra página web www.insinversiones.com en la sección “Contacto”.